

**CAHIER DES CHARGES POUR MISE EN LOCATION-GERANCE
d'un LOCAL COMMERCIAL à usage professionnel dénommé :
«LE BAR DU PARC »**

MODALITES DE CANDIDATURE

Préambule :

La Commune a acquis les murs et le-fonds de commerce d'un établissement de type « bar-brasserie » situé 41 rue Jean Jaurès dénommé « le bar du Parc » en avril 2017.

Le bar a été exploité par le biais d'un contrat de location gérance qui a pris fin le 26 décembre 2017.

La Commune souhaite trouver un locataire gérant afin de reprendre l'exploitation et de maintenir une animation sociale et un dynamisme commercial dans son centre.

DESIGNATION

Sur le territoire de la Commune d'Ambilly (74100) :

Adresse	Section	N° Cadastral	Surface parcelles en m2
41 rue Jean Jaurès	AD	368	3579

Présentation des lieux

Une pièce principale de 27,5 m2

Une cuisine de 7 m2

Une arrière salle de 41 m2

Des toilettes de 5,5 m 2

Une réserve de deux pièces de 33 m 2

Une terrasse extérieure

Présentation des équipements

Un lave-verres

Un babyfoot

Un lave-vaisselle

Une machine à glaçons

Un frigo de cuisine

Un toaster

Un four micro-ondes

Une cuisinière

Un frigo

Une armoire congélateur

Un billard

Un bras de télévision

Un écran LCD

Une machine à café

Une caisse enregistreuse

8 Banquettes

26 Chaises

12 Tables

20 Chaises Terrasses

23 Fauteuils

8 Tables basses

DUREE DU BAIL DE LOCATION-GERANCE

Le contrat est conclu pour une durée d'une année commençant à courir dès la mise en exploitation du fonds de commerce.

RECONDUCTION

A l'expiration de la première période, le contrat se renouvellera d'année en année par tacite reconduction sauf à la partie qui entendra s'y opposer à aviser l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception trois mois au moins avant la date d'expiration du contrat pour la première année et six mois au moins avant la date d'expiration du contrat pour les années suivantes.

REDEVANCE

La gérance est consentie et acceptée moyennant une redevance annuelle s'appliquant sur l'ensemble du prix du loyer du fonds ,des locaux d'exploitation et l'usage du matériel, soit la somme annuelle de neuf mille six cent euros HT*, payable d'avance au plus tard le 5 de chaque par mois à concurrence de HUIT CENT euros (800,00 Euros) HT*. * TVA en sus

Il sera révisé chaque année selon la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux INSEE (ILC), sans toutefois que la nouvelle redevance ne puisse être inférieure au montant de la redevance initiale de 800 €.

En plus, il sera demandé :

- pour caution, le versement d'un mois de loyer HT/HC soit 800 €.
- Une caution pour les éléments corporels d'un montant de 5 000 €.

FRAIS A ENGAGER POUR COMMENCER L'ACTIVITE:

Frais relatifs à la création d'entreprise.

Frais relatif à l'acte notarié pour la location gérance.

Avance de trésorerie.

REMISE EN ETAT DES LIEUX ET REMPLACEMENT DU MATERIEL ET MOBILIER USAGES

Des travaux de rafraîchissement seront à prévoir pour remettre le local en état, de même que du mobilier et du matériel usagés pourraient être à remplacer.

Conditions de la location

Le propriétaire et le gérant seront soumis, pendant la durée du contrat, aux obligations résultant de la loi et des usages locaux.

Le contrat est notamment consenti aux conditions suivantes :

Le Propriétaire déclare mettre à la disposition du Gérant une licence de 4^{ème} catégorie qui devra, se soumettre à l'obligation de formation et transmettre son permis d'exploitation (CERFA 14407*01) qui sera annexé au contrat.

Le gérant devra avoir le permis d'exploitation.

Le Gérant exercera une activité de BAR/PETITE RESTAURATION.

Les attentes de la Commune sont les suivantes :

- des formules proposées innovantes pour le petit déjeuner et le déjeuner ;
- un bar d'ambiance le soir .
- accueil familial en journée

Il restera un bar de quartier et sera ouvert à tout type de public.

Horaires et périodes d'ouverture :

Une exploitation hebdomadaire minimum de 5 jours est exigée, dont le Samedi obligatoirement.

Les horaires journaliers d'ouverture seront compris entre les heures légales à savoir : 6h00 et 1h00 en semaine et 6h00 et 1h00 le samedi.

La fermeture annuelle ne pourra être supérieure à 5 semaines au total sur l'année d'exploitation.

LES DATES DE FERMETURE DEVRONT ETRE COMMUNIQUE A LA COMMUNE PREALABLEMENT.

Le gérant devra exploiter personnellement le fonds et ne pourra en aucun cas céder les droits d'occupation sous quelque forme que ce soit. Tout changement dans sa situation juridique devra être signalé.

Le gérant prendra les lieux dans l'état où ils se trouveront à la date de son entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune réparation. Il sera dressé un état contradictoire de cet état des lieux.

Le gérant jouira des lieux paisiblement et en bon père de famille. Il les maintiendra en bon état d'entretien et de réparation et devra les rendre tels en fin de bail.

Le gérant ne devra pas modifier la distribution des lieux, sans l'autorisation préalable du loueur.

Le gérant supportera à sa charge tous les travaux, nécessaires à l'exploitation quel que soit leur importance ou leur durée, qui seraient nécessaires dans l'immeuble. **Il veillera particulièrement au respect de la réglementation en termes de sécurité incendie et d'accessibilité** et il devra notamment assurer les tâches suivantes:

En ce qui concerne la sécurité:

- Faire vérifier annuellement les installations électriques par un technicien compétent et réaliser les éventuelles mises en conformité qui en découleront,
- Faire vérifier annuellement les extincteurs par un technicien compétent et réaliser les éventuelles mises en conformité qui en découleront,
- Limiter la puissance électrique des appareils de cuisson à 20 kW,
- Supprimer les prises à fiches multiples.
- Retirer les fauteuils dont l'habillage en tissu est détérioré.

En ce qui concerne l'accessibilité:

- Etablir l'agenda d'accessibilité programmée de l'établissement.

Le gérant devra s'assurer contre tous les risques locatifs, et notamment contre les explosions, les incendies et les dégâts des eaux, auprès d'une compagnie notoirement solvable et ce dès l'entrée dans les lieux.

Le gérant devra supporter les charges locatives et taxes lui incombant.

Le Gérant ne pourra ni céder le contrat, ni sous-louer sans autorisation du bailleur.

SUIVI DE LA LOCATION

Tous les trois mois le locataire fera le point avec le bailleur sur son bilan d'exploitation la première année, puis tous les 6 mois pour les années suivantes.

De même, le locataire devra faire part à la Commune dès sa survenance de toute difficulté rencontrée dans la gestion du bar.

RESILIATION

À défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un terme de loyer ou du montant des charges dûment justifiées, et un mois après un commandement de payer resté infructueux, le contrat sera résilié de plein droit à la demande du loueur.

À défaut de présentation d'une attestation d'assurance contre les risques locatifs et RC, le contrat sera résilié de plein droit.

En cas de trouble à l'ordre public et après une mise en demeure restée infructueuse, le contrat sera résilié de plein droit à la demande du loueur.

En cas de non-respect du contrat de bail, le contrat sera résilié de plein droit à la demande du loueur.

ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties.

Un inventaire des éléments corporels faisant partie du fonds de commerce sera annexé au contrat de location-gérance.

Le contrat de location-gérance sera réitéré par acte notarié aux frais du gérant.

Modalités de candidature :

Le candidat devra transmettre au plus tard le 30 mars 2018 les pièces suivantes :

-Un business plan comprenant:

Une présentation du projet
Une présentation du marché
La stratégie commerciale envisagée
Les moyens matériels et humains utilisés
Un prévisionnel d'activité comptable sur trois ans
Un plan de financement

-Un curriculum vitae détaillé

-La copie d'une pièce d'identité

-La copie du permis d'exploitation d'une licence de débit de boissons à consommer sur place de 4ème catégorie établi à son nom.

Une visite des lieux pourra être effectuée sur rendez-vous pour les personnes désirant candidater.

L'interlocuteur est Madame Sophie Baert, ses coordonnées sont sophie.baert@ambilly.fr.

Le dossier sera déposé ou envoyé :

À Mairie d'AMBILLY, Service marchés publics, BP 722,7411 AMBILLY CEDEX.

Les trois derniers bilans d'exploitation du fonds de commerce sont joints au présent cahier des charges.

Processus de sélection:

La commune opérera une première sélection sur dossier des candidatures reçues et auditionnera par la suite les candidats sélectionnés au sein d'une commission qui pourra être composée d'élus et de professionnels.

Financement possible pour le candidat retenu

La personne retenue pourra se présenter devant le comité d'initiative Genevois pour pouvoir être financée par un prêt à taux "zéro" et être accompagnée pendant les premières années si le jury retient son projet.

À Ambilly, le 08 février 2018